

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP JAMINAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BNI SYARIAH CABANG  
MAKASSAR**



Skripsi  
Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih  
Gelara Sarjana Hukum Jurusan Ilmu Hukum  
pada Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Alauddin Makassar

**ALAUDDIN**  
M A K A S S A R

Oleh  
**UMMUH KALSUM**  
NIM: 10500112032

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UIN ALAUDDIN MAKASSAR  
2016**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ummuh Kalsum  
NIM : 10500112032  
Tempat/Tgl. Lahir : Mangasa/ 27 Maret 1994  
Jur/Prodi/Konsentrasi : Ilmu Hukum  
Fakultas/Program : Syari'ah dan Hukum  
Alamat : Jl. Sultan Hasanuddin No.114 Sungguminasa  
Judul : "Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Kredit  
Pemilikan Rumah (KPR) di BNI Syariah cabang  
Makassar"

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya sendiri, jika di kemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Makassar, 1 Desember 2016  
Penyusun,

**Ummuh Kalsum**  
NIM: 10500112032

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah atas segala rahmat dan petunjuk yang Engkau berikan kepada kami menuju jalan yang lurus, Shalawat dan salam kepada kekasih-Mu yang agung, Muhammad SAW yang Engkau utus sebagai penyelamat, penunjuk jalan, panutan yang luhur dan teladan yang baik bagi umat manusia sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Makassar”. Adapun maksud dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat yang telah ditentukan untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar.

Terwujudnya skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak yang tidak ternilai harganya. Tanpa adanya bimbingan dan dorongan tersebut, maka skripsi ini tidak akan pernah ada dan karena alasan itulah pada kesempatan ini diucapkan terima kasih dan penghargaan yang tulus, semoga bantuan tersebut bernilai sebagai ibadah dan mendapat imbalan yang lebih baik dari Allah SWT., terima kasih penulis ucapkan kepada:

1. Kedua orang tuaku yang tercinta Ayahanda Bakhtiar dan Ibunda Haenah serta saudara-saudaraku, Nurul Qalbi, Imam Mudapiul Haq, dan Khusnul Khatimah, serta Keluarga Besar yang selalu membimbing dan tidak henti-hentinya mendoakan penulis serta memberikan segala perhatian.

2. Rektor UIN Alauddin Makassar, Dekan dan Wakil Dekan Fakultas Syariah dan Hukum, serta Segenap pegawai Fakultas yang telah memberikan bantuan dalam penyelesaian skripsi ini.
3. Ibu Istiqamah, SH.,MH. dan Bapak Rahman Syamsuddin S.H. M.H., masing-masing selaku ketua dan sekretaris Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar yang telah memberikan izin serta arahan sejak akan dimulainya penulisan skripsi ini.
4. Bapak Dr. Marilang, S.H., M.Hum dan Ibu Dr. Kurniati S.Ag., M.Hi selaku pembimbing yang telah sabar memberikan bimbingan dan arahan serta memberikan koreksi sejak penyusunan proposal sampai selesai skripsi ini.
5. Para Guru Besar dan Dosen Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar yang telah memberikan kontribusi ilmiah yang menjadi dasar dalam penyusunan skripsi ini.
6. Kepala perpustakaan dan seluruh stafnya yang telah melayani sejak perkuliahan sampai penulisan skripsi ini selesai.
7. Bapak Amirul Mu'minin selaku staf bidang marketing pada BNI Syariah Cabang Makassar yang telah menyempatkan banyak waktu, tempat, dan bantuannya selama penelitian.
8. Sang motivator Bang Andi Anas Chaerul M. SH., yang dengan setia dan sabar selalu menemani dan memberikan bantuan, arahan, motivasi serta dukungan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

9. Terima kasih kepada sahabatku DIARUMUC, Dian Ekawati Ahmad S.Pd, Bripda Arni Suriani Suhadi dan Fauziah Febrianti Syarif S.H., yang selalu mendorong dan memotivasi penulis agar cepat menyelesaikan kuliah.
10. Untuk sahabat-sahabatku di Ilmu Hukum angkatan 2012.
11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan bagi penulis dalam menyusun penulisan skripsi ini .

Semoga Skripsi ini dapat memberikan sumbangsih di bidang hukum. Penulis sadar banyak kekurangan dalam skripsi ini oleh karenanya saran dan kritik selalu dinantikan demi kesempurnaan skripsi ini.

Semoga Allah SWT melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua. Amin.

*Wassalammu'alaikum wr.wb*

Makassar, 1 Desember 2016

Penulis,

Ummuh Kalsum  
10500112032

## DAFTAR ISI

JUDUL .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
ABSTRAK .....	viii
BAB I PENDAHULUAN .....	1-14
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus .....	11
C. Rumusan Masalah .....	11
D. Kajian Pustaka .....	12
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	14
BAB II TINJAUAN TEORETIS .....	15-30
A. Tinjauan Tentang Kredit .....	15
1. Pengertian Kredit .....	15
2. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Kredit .....	15
3. Subjek dan Objek Perjanjian Kredit .....	22
4. Pengertian Jaminan Kredit .....	25
B. Tinjauan Tentang Jaminan .....	26
1. Pengertian Jaminan.....	26
2. Fungsi Jaminan.....	28
3. Syarat-Syarat Benda Jaminan.....	28
C. Kerangka Konseptual.....	29
BAB III METODE PENELITIAN.....	31-33
A. Jenis dan Lokasi Penelitian .....	31
B. Pendekatan Penelitian.....	31
C. Sumber Data .....	32
D. Metode Pengumpulan Data .....	32
E. Instrumen Penelitian .....	33
F. Teknik Pengelolahan Data dan Analisis .....	33
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	34-63
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	34
B. Prosedur Pembiayaan KPR .....	43

	C. Status Hukum Jaminan KPR dalam Pengalihan Kredit di Bawah Tangan .....	58
BAB	V PENUTUP.....	62-63
	A. Kesimpulan.....	62
	B. Implikasi Penelitian.....	63
	KEPUSTAKAAN .....	64-65
	LAMPIRAN - LAMPIRAN	
	DAFTAR RIWAYAT HIDUP	



## ABSTRAK

**Nama : Ummuh Kalsum**

**Nim : 10500112032**

**Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Makassar**

---

Salah satu pemenuhan kebutuhan manusia adalah perumahan atau tempat tinggal, keinginan manusia untuk memenuhi aspek ini kadang terkendala oleh jumlah dana yang minim, sementara desakan kebutuhan semakin hari semakin meningkat. Oleh karena itu peranan perbankan dirasa sangat dibutuhkan. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan menyediakan kredit perumahan yang dapat dijadikan solusi pemilikan rumah yaitu dengan menyalurkan kredit pemilikan rumah (KPR). Permasalahan yang akan diteliti adalah bagaimana prosedur pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Makassar dan status hukum jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) dalam pengalihan kredit di bawah tangan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Makassar dan untuk mengetahui status hukum jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) dalam pengalihan kredit di bawah tangan.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah yang ada berdasarkan data-data. Pengumpulan data adalah melalui wawancara dan penelitian pustaka.

Hasil penelitian yang dilakukan pada BNI Syariah Cabang Makassar diperoleh: 1) Prosedur pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah) yaitu harus melengkapi persyaratan yang ditetapkan oleh BNI Syariah Cabang Makassar kemudian dianalisis. Hasil analisa ini menentukan apakah pembiayaan tersebut diterima atau ditolak, jika diterima langkah selanjutnya dilakukan pengikatan pembiayaan atau perjanjian serta pengikatan jaminan nasabah. 2) Status hukum jaminan kredit pemilikan rumah tetap sebagai jaminan pelunasan KPR oleh debitur pertama yang menandatangani akad.

Implikasi penelitian adalah diharapkan kepada BNI Syariah Cabang Makassar untuk lebih meningkatkan sosialisasinya tentang produk pembiayaan KPR Griya iB hasanah ini dan kepada nasabah hendaknya menjaga kepercayaan yang telah diberikan pihak BNI Syariah Cabang Makassar.



# BAB I

## PENDAHULUAN

### ***A. Latar Belakang Masalah***

Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, manusia sebagai individu senantiasa berhubungan dengan individu lainnya, kebutuhan hendak dipenuhi itu bermacam-macam, namun pada pokoknya kebutuhan manusia itu dapat dibagi menjadi dua kebutuhan pokok penting, yaitu kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan manusia yang paling pokok yang harus dipenuhi untuk kelangsungan hidupnya yaitu kebutuhan akan pangan (makanan), sandang (pakaian), dan papan (tempat tinggal) bagi keluarganya. Sedangkan kebutuhan sekunder adalah kebutuhan yang dipenuhi setelah kebutuhan primer terpenuhi.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia sebagai makhluk individu dan juga sosial untuk tempat tinggal, berlindung dan beristirahat dalam menjalani kehidupannya. Oleh karena itu secara individu maupun kelompok (keluarga) manusia berusaha semaksimal mungkin mengumpulkan uang dari hasil pekerjaan, profesi, maupun usahanya agar dapat memiliki rumah tersebut.<sup>1</sup> Hal ini menunjukkan betapa rumah tinggal begitu utama dan mendasar sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan pokok manusia selain kebutuhan sandang dan pangan.

---

<sup>1</sup>Hadi Iswanto, “*Definisi dan Jenis serta Manfaat Rumah Tinggal*”. <http://hadiyanuarisrwanto.wordpress.com/04/definisi-rumah-tinggal>. (10 Agustus 2015).

Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau rumah. Rumah merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat memiliki atau menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi.<sup>2</sup>

Kebutuhan akan rumah pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen rumah itu sendiri. Oleh karena itu, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan pembiayaan pemilikan rumah.

Rumah adalah kebutuhan primer bagi sebagian besar keluarga, baik yang tinggal di pedesaan maupun di perkotaan yang merupakan suatu kebutuhan primer. Pemenuhan kebutuhan primer tersebut, tidak dapat dipenuhi oleh semua orang untuk membeli secara tunai. Oleh karena itu, diperlukan suatu lembaga

---

<sup>2</sup>Hadi Iswanto, *"Definisi dan Jenis serta Manfaat Rumah Tinggal"*. <http://www.hadiyanuarisrwanto.wordpress.com/04/defenisi-rumah-tinggal>. (10 Agustus 2015).

keuangan untuk memberikan bantuan dana dalam bentuk penyaluran kredit terutama dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR).<sup>3</sup>

Mengingat manfaat dan pentingnya kedudukan perkreditan dalam proses pembangunan, maka jelas kiranya bahwa diperlukan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, sekaligus dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan guna mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Hak bertempat tinggal ini harus dipenuhi negara sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945. Menurut UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1), dijelaskan bahwa:

“setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.<sup>4</sup>

Dalam upaya melaksanakan UUD 1945, negara atau pemerintah berkewajiban untuk memfasilitasi masyarakat, khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah, agar mampu memiliki rumah yang layak huni dan harga terjangkau. Pemerintah melalui Kemenpera terus berusaha mengangkat daya beli masyarakat dengan menyediakan fasilitas pembiayaan perumahan.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup>Andri Arjuna, “Rumah KPR Uang Muka dan Dp Rendah”. <http://www.cekiarjuna.com/kredit-pemilikan-rumah>. (10 Agustus 2015).

<sup>4</sup>Tim Jogja Bangkit, *UUD 1945 Amandemen I-IV Lengkap* (Jogjakarta: PT. Niaga Swadaya, 2014), h.28.

<sup>5</sup>Indo Pos. “Strategi Pemerintah Meningkatkan Daya Beli Masyarakat Terhadap Perumahan”. <http://www.bataviase.co.id/detailberita-10536536.html>. (29 Juli 2015).

Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju ke arah yang lebih produktif.

Salah satu alternatif dalam pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam pasal 1 angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan menyebutkan, bahwa :

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.<sup>6</sup>

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan.

Salah satu produk yang diberikan oleh bank dalam membantu kelancaran usaha debiturnya, adalah pemberian kredit di mana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi.

---

<sup>6</sup>Republik Indonesia, “Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang RI Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan,” dalam *Hukum Perbankan Edisi Revisi* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2012), h.310.

Kredit menjadi sumber pendapatan dan keuntungan bank terbesar. Di samping itu, kredit juga merupakan jenis kegiatan menanamkan dana yang sering menjadi penyebab utama bank menghadapi masalah besar. Oleh karena itu, tidak berlebihan apabila dikatakan bahwa stabilitas usaha bank sangat dipengaruhi oleh keberhasilan mereka mengelola kredit.<sup>7</sup>

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan dari Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 tahun 1992 tentang perbankan adalah sebagai berikut:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.<sup>8</sup>

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

BNI Syariah adalah salah satu bank yang melaksanakan program pembiayaan kepemilikan rumah. Bank ini telah membuktikan ikut memberikan kontribusi dalam pembangunan negara, turut mensejahterakan warga negaranya melalui produknya yang bernama KPR Griya iB Hasanah untuk memenuhi salah

---

<sup>7</sup>Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah* (Jakarta: PT. Damar Mulia Pustaka, 2008), Edisi. Ke-2, h. 2.

<sup>8</sup>Republik Indonesia, “Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang RI Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan,” dalam *Hukum Perbankan Edisi Revisi* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2012), h.311.

satu kebutuhan pokok dalam hidup seseorang, sehingga masyarakat dapat memiliki rumah layak sehingga hidupnya menjadi lebih tentram dan sejahtera.

Masyarakat yang ingin memiliki rumah namun tidak mempunyai biaya dapat memanfaatkan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh BNI Syariah dengan mengadakan perjanjian pembiayaan KPR Griya iB Hasanah dan tentunya telah memenuhi ketentuan yang dikeluarkan oleh BNI Syariah.

Untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan, nasabah harus memenuhi prosedur perjanjian pembiayaan, dimana dalam undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan penjelasan pasal 8 ayat 2 d menyebutkan bahwa kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.<sup>9</sup> Maksudnya adalah prosedur perjanjian kredit atau pembiayaan tersebut dibuat oleh pihak bank yang dalam hal ini nasabah harus mengikuti prosedur perjanjian pembiayaan untuk memperoleh dana tersebut.

Perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.<sup>10</sup> Perjanjian tersebut dibuat secara baku dalam bentuk tertulis. Dimana pihak bank menentukan bentuk isi dari perjanjian kredit atau pembiayaan.

---

<sup>9</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h. 393.

<sup>10</sup>Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004) Cet. ke-3, h.1.

Dengan banyaknya kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah maka perlu adanya peraturan yang jelas yang khusus mengatur mengenai kegiatan yang dilakukan oleh bank berdasarkan prinsip syariah. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, memberikan kesempatan bagi terciptanya kegiatan perbankan dengan prinsip syariah, salah satu produk BNI Syariah adalah pembiayaan KPR Griya iB Hasanah. Pembiayaan KPR Griya iB Hasanah atau yang sering disebut sebagai Pembiayaan Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dalam murabahah penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>11</sup>

Dalam pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat ketentuan tentang jaminan yang sifatnya umum, artinya berlaku terhadap setiap debitur dan kreditur dan berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya, yang menyatakan bahwa :

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan datang di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.<sup>12</sup>

Selanjutnya pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutang padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang

<sup>11</sup>Wiroso, *Produk Perbankan Syariah* (Jakarta: LPFE Usakti, 2009) Ed,1 Cet.1, h. 161.

<sup>12</sup>*Kitab Lengkap KUHPer, KUHAper, KUHP, KUHAper, KUHD* (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2012), h.275.

masing-masing, kecuali apabila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan yang sah di dahulukan”.<sup>13</sup>

Jaminan umum mempunyai dua kelemahan yaitu kalau seluruh harta kekayaan tersebut dipindahtangankan kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan debitur, maka bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan piutang debitur dan kalau hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi piutang semua krediturnya, tetap kreditur hanya memperoleh pembayaran sebagian seimbang dengan jumlah piutangnya masing-masing.<sup>14</sup>

Resiko pemberian suatu kredit tidak terlepas dari kualitas dalam pemberian maupun pengawasan atas suatu kredit. Prinsip pemberian kredit menjadi pegangan bagi seorang analis kredit handal. Dengan berpegang pada prinsip-prinsip pemberian kredit yang sehat tentang potensi resiko kredit akan dapat ditekan, sehingga dampak yang akan ditimbulkan tidak terlalu besar.

Ketidaksesuaian ketentuan-ketentuan undang-undang pokok agraria dengan asas-asas hukum tanah nasional maka timbullah perbedaan pandangan dan penafsiran berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas kepemilikan rumah misalnya mengenai pelaksanaan prosedur pemberian kredit dengan jaminan hak kepemilikan rumah dan lain sebagainya.

---

<sup>13</sup>*Kitab Lengkap KUHPer, KUHAper, KUHP, KUHA, KUHD* (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2012), h.275.

<sup>14</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1992), h. 243.



Allah berfirman dalam QS Al Baqarah/2:283.

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي  
أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ  
عَلِيمٌ

Terjemahnya :

Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu`amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.<sup>15</sup>

Makna penggalan ayat “maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)”. Ayat ini menunjukkan bahwa jaminan harus merupakan sesuatu yang dapat dipegang. barang jaminan itu harus berada di tangan orang yang memberikan gadai.<sup>16</sup>

Sedangkan Quraish Shihab menafsirkan bahwa jika kalian sedang dalam perjalanan dan tidak ada yang dapat mencatat utang, maka jaminannya berupa barang yang diperoleh pihak yang mengutangi dari pihak yang berutang. Kalau seseorang menitipkan sesuatu kepada orang lain sebagai amanat, dan ia dipercayakan untuk itu maka orang yang diamanatkan harus menyerahkannya saat

<sup>15</sup>Kementrian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya* (Jawa Barat: Sygma Creative Media Corp, 2014), h.50.

<sup>16</sup>Syatibi, *Syaamil Al-Quran Miracle The Reference* (Bogor: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2010), h.96.

diminta. Dan hendaknya ia takut kepada Allah yang memelihara dan mengawasinya, sehingga nikmat-Nya di dunia dan akhirat tidak diputus. Janganlah menyembunyikan keterangan atau persaksian ketika diminta. Dan barang siapa menyembunyikannya, maka ia adalah orang yang berdosa dan buruk hati. Allah Maha Mengetahui segala apa yang kalian lakukan. Dan Dia akan memberi balasan sesuai hak kalian.<sup>17</sup>

Walau dalam ayat ini dibolehkan memberi barang tanggungan sebagai jaminan pinjaman dikaitkan dengan perjalanan tetapi itu bukan berarti bahwa memberi barang tanggungan hanya dibenarkan dalam perjalanan. Aisyah ra. Menerangkan:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

Terjemahnya:

“Rasulullah mengambil makanan dari seorang yahudi yang harganya akan dibayarkan dalam satu jangka waktu tertentu. Sebagai jaminan Nabi menggadaikan baju besi beliau”. (HR. Al-Bukhary, Muslim: Al-Muntaqa 2:360)<sup>18</sup>

Dengan demikian, penyebutan kata dalam perjalanan ayat tersebut karena jaranganya ditemukan penulis ketika berada dalam perjalanan sehingga memberi jaminan tidak hanya dibenarkan dalam perjalanan. Adapun tujuan memberi barang tanggungan atau jaminan adalah untuk menjaga kepercayaan dan amanah antara kreditur dan debitur.

<sup>17</sup>M. Quraish shihab, *Tafsir Al-Misbah: Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Quran volume 1* (Jakarta: Lentera Hati, 2002), h.570.

<sup>18</sup>Abu Hurairah bi Ismail Al Bukhari, *Shahih Bukhari, hadis No 2360, Kitab Al Hiwalah*, (Daar ibn Haitami, 2004), h.335.

## **B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus**

### **1. Fokus Penelitian**

Yuridis menurut KBBI yaitu Menurut Hukum, Secara Hukum, Bantuan Hukum, Bantuan Hukum ( diberikan oleh pengacara kepada kliennya di muka Pengadilan).

Kredit secara Etimologi berasal dari bahasa Yunani yaitu “*Credere*” yang diartikan menjadi kredit, mempunyai arti kepercayaan. Seseorang yang mempunyai kredit berarti memperoleh kepercayaan. Dengan demikian dasar daripada kredit adalah kepercayaan.

Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu “*zekerheid*” yang artinya mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhi tagihannya.<sup>19</sup>

### **2. Deskripsi Fokus**

- a. Meneliti prosedur pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Makassar.
- b. Meneliti status hukum jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) dalam pengalihan kredit di bawah tangan.

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dirumuskan pokok masalah Bagaimana Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

---

<sup>19</sup>Salim Haris, *Hukum Jaminan di Indonesia* (Mataram: Rajawali Pers, 2004 ), h.21.

di BNI Syariah Cabang Makassar? Dari pokok masalah tersebut, dirumuskan sub masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Makassar?
2. Bagaimana Status Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam pengalihan kredit di bawah tangan?

#### **D. Kajian Pustaka**

Dari hasil penelusuran yang telah dilakukan untuk judul skripsi *Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BNI Syariah Makassar*, maka ditemukan ada beberapa literature yang berkaitan dengan judul skripsi ini di antaranya:

Pertama, buku yang berjudul *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank* yang ditulis oleh Sutarno, SH., MM. yang menerangkan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pokok atau perjanjian induk yang mengatur hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur dimana kreditur mencairkan pinjaman sebesar pinjaman yang disetujui dan debitur berkewajiban mengembalikan pinjaman sesuai jadwal waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit.<sup>20</sup> Buku ini memberikan gambaran bahwa perbankan merupakan sumber dana terutama dalam bentuk kredit bagi masyarakat dan yang menjadi salah satu aspek yang menyangkut pemberian kredit adalah aspek hukum. Aspek hukum memiliki peranan penting dalam melakukan analisa sebelum kredit diberikan kepada pemohon.

---

<sup>20</sup>Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank* (Bandung: Alfabeta, 2009), h.7.

Kedua, buku yang berjudul *Hukum Perbankan Edisi Revisi* yang ditulis oleh Dr. Sentosa Sembiring, S.H., MH. yang menjelaskan bahwa apabila diperhatikan metode analisis kredit yang digunakan oleh bank, tampak bahwa jaminan atau istilah lain digunakan ialah agunan, merupakan faktor yang cukup penting karena perikatan yang dibuat oleh seseorang dijamin oleh harta benda yang dimilikinya baik yang telah ada maupun di kemudian hari sehingga dibutuhkan jaminan dalam pemberian kredit.<sup>21</sup> Buku ini memberikan gambaran dan penjelasan pentingnya jaminan dalam pelaksanaan kredit di bank dan jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan.

Ketiga, buku yang berjudul *Hukum Hak Tanggungan* yang ditulis oleh Adrian Sutedi, S.H., M.H. menjelaskan bahwa ciri-ciri yang menonjol dari hak tanggungan yang menyebabkan memberikan jaminan kepastian bagi pihak-pihak yang berkepentingan khususnya bagi bank sebagai lembaga keuangan yang mengelola dana masyarakat baik melalui simpanan giro, tabungan dan menyalurkan dalam bentuk pinjaman kredit.<sup>22</sup> Dalam buku ini juga menjelaskan tentang hak tanggungan sebagai jaminan kredit pada bank dan kedudukan jaminan kredit. Jaminan kredit selalu terkait dengan perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank agar bank mendapat kepastian bahwa kredit yang diberikan kepada nasabahnya dapat dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan melunasi kredit tersebut.

---

<sup>21</sup>Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan Edisi Revisi* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2012), h.205.

<sup>22</sup>Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h.23.

Keempat, buku yang berjudul *Manajemen Bank* yang ditulis oleh Hasymi Ali menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>23</sup> Namun hal penting dari pada diadakannya perjanjian kredit adalah filosofi dari keharusan adanya suatu perjanjian kredit atas setiap pelepasan kredit bank kepada nasabahnya.

Kelima, buku yang berjudul *Bank dan Lembaga Keuangan* yang ditulis oleh Thamrin Abdullah menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.<sup>24</sup>

## **E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui prosedur pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Makassar.
- b. Untuk mengetahui status hukum jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) dalam pengalihan kredit di bawah tangan.

### **2. Kegunaan Penelitian**

- a. Memberikan sumbangsih ilmu pengetahuan kepada masyarakat (khususnya nasabah bank dalam hal perjanjian kredit pemilikan rumah).
- b. Sebagai bahan referensi dalam bidang hukum keperdataan.

<sup>23</sup>Hasymi Ali, *Manajemen Bank* (Jakarta: Bumi Aksara, 2005), h.37.

<sup>24</sup>Thamrin Abdullah, *Bank dan Lembaga Keuangan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h.60.

## BAB II

### TINJAUAN TEORETIS

#### A. *Tinjauan Tentang Kredit*

##### 1. Pengertian Kredit

Secara Etimologis, Istilah kredit berasal dari bahasa latin *credere*, yang artinya percaya. Kepercayaan merupakan dasar dari setiap perikatan yang memiliki elemen adanya dua pihak, kesempatan pinjam-meminjam, kepercayaan prestasi, imbalan dan jangka waktu tertentu. Menurut pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1997 tentang Perbankan dirumuskan pengertian kredit:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”<sup>25</sup>

##### 2. Pengertian Perjanjian Kredit dan Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Defenisi atau pengertian perjanjian batasannya diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup>Republik Indonesia, “Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang RI Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan,” dalam *Hukum Perbankan Edisi Revisi* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2012), h.311.

<sup>26</sup>*Kitab Lengkap KUHPer, KUHAper, KUHP, KUHAper, KUHD* (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2012), h.316.

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni :

1. Adanya kata sepakat, berarti antara kedua belah pihak tidak terdapat unsur paksaan
2. Kecakapan, berarti para pihak sudah cakap bertindak dalam arti kata sudah dewasa.
3. Hal tertentu, berarti ada sesuatu yang diperjanjikan.
4. Sebab yang halal, berarti yang diperjanjikan itu suatu yang halal.

Salah satu sifat hukum jaminan adalah sebagai ikatan (*Accesoir*) dari pada perjanjian kredit. Oleh karena itu sebelum mengadakan perjanjian jaminan terlebih dahulu harus ada perjanjian utang piutang/pelaksanaan kredit.

Dalam prakteknya ukuran-ukuran yang dipakai untuk menentukan apakah suatu permohonan kredit dapat dikabulkan atau tidak, pihak kreditur harus meneliti terlebih dahulu secara seksama terhadap kriteria-kriteria dari seorang debitur yang biasanya dikenal dengan *the five c's of credit analysis*.<sup>27</sup>

a. *Character* (kepribadian, watak)

Yang dimaksud dengan watak adalah kepribadian, moral, dan kejujuran dari calon debitur yang perlu diperhatikan sehubungan, untuk mengetahui apakah dia dapat memenuhi kewajibannya dengan baik atau tidak. Seorang debitur yang hanya bersedia untuk melunasi hutangnya dengan paksaan, sulit untuk diberikan

---

<sup>27</sup>Edi Putra dan The Aman, *Kredit Bank (Suatu Tinjauan Yuridis)* (Yogyakarta: Liberty, 1985), h.12-15.



kredit. Dengan demikian character merupakan salah satu faktor yang turut menentukan disetujui atau tidaknya permohonan kredit yang diajukan.

b. *Capacity* (kemampuan)

Yang dimaksud dengan capacity adalah kemampuan calon debitur dalam mengembangkan dan mengendalikan usahanya serta kesanggupan dalam menggunakan fasilitas kredit yang diberikan.

Dari beberapa hal yang diteliti sehubungan dengan capacity, pada akhirnya adalah untuk mengetahui *ability to pay* yaitu kemampuan untuk membayar dari calon nasabah bila permohonan kreditnya dikabulkan.

c. *Capital* (Modal, Kekayaan)

*Capital* adalah modal usaha dari calon debitur yang telah tersedia atau telah ada sebelum mendapatkan kredit. Keadaan, struktur, dan sifat permodalan tersebut akan menentukan seberapa besar fasilitas kredit yang akan diberikan sebagai tambahan modal.

d. *Collateral* (jaminan, agunan)

*Collateral* merupakan jaminan yang diberikan oleh calon debitur. Jaminan ini bersifat sebagai jaminan tambahan, karena jaminan usaha kredit adalah pribadi calon debitur dan usahanya, baik bonafiditas maupun solvabilitasnya. Di samping sifatnya sebagai tambahan, jaminan (*collateral*) juga dapat dikatakan merupakan benteng terakhir bagi keselamatan kredit. Dengan adanya jaminan, bank mendapat

kepastian bahwa kredit yang diberikan dapat diterima kembali pada suatu saat yang telah ditentukan.

Mengenai benda jaminan itu sendiri dapat berupa benda tetap dan benda bergerak yang secara yuridis dapat diikatkan sebagai tanggungan dan secara ekonomis benda jaminannya mempunyai nilai yang cukup tinggi, melebihi jumlah palfond kredit dan dapat dengan mudah dicairkan atau diuangkan apabila debitur wanprestasi.

Sehubungan dengan benda jaminan tersebut, hal-hal yang perlu diteliti adalah:

1. Surat tanda bukti milik dari benda jaminan ( sedapat mungkin yang asli )
2. Atas benda jaminan tersebut, apakah sudah pernah dikaitkan secara yuridis sebagai jaminan atas pinjaman lainnya.
3. Apakah benda yang dikaitkan sebagai jaminan telah diasuransikan.

Adapun cara melaksanakan pemeriksaan agunan:

1. Meneliti sertifikat tanah/rumah tersebut tidak dalam keadaan disita/dipersengketakan. Penelitian ini dilakukan di BPN yang mengeluarkan sertifikat tersebut.
2. Apabila suatu tanah/bangunan yang akan dijaminkan tersebut HGB (Hak Guna Bangun), harus diteliti apakah sertifikat tersebut belum habis masa berlakunya.

3. Mencocokkan gambar situasi yang ada di dalam sertifikat dengan keadaan sebenarnya antara lain nama pemilik, luas tanah, luas bangunan, alamat/lokasi serta arah tanah tersebut.
  4. Gambar bangunan dicocokkan dengan keadaan fisik.
  5. Dibuat nilai transaksi tanahnya, dengan mencari informasi mengenai harga pasar tanah tersebut.
  6. Dibuat transaksi bangunan yang tergantung dari konstruksi dan jenis bahan bangunan yang digunakan nilainya harus sesuai dengan harga pasar.
  7. Sebagai bukti mengenai kondisi tanah/bangunan tersebut diambil dari berbagai arah.
  8. Tanah atau bangunan yang akan dijaminakan diteliti pada Dinas Tata Kota setempat apakah tidak ada rencana penggusuran, pelebaran jalan, dan lain sebagainya.
  9. Dicatat siapa yang menghuni tanah atau bangunan yang akan dijaminakan.
  10. Dicatat fasilitas apa saja yang telah ada pada tanah atau bangunan tersebut, seperti air minum, listrik, telepon, AC, dan lain sebagainya.
- e. *Condition Of Economy*

Kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan sehubungan dengan permohonan kredit, tidak saja kondisi ekonomi pada sektor usaha calon debitur tetapi juga kondisi ekonomi secara umum di mana perusahaan calon nasabah itu berada.

Perumusan perjanjian yang terdapat di dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut menurut kebanyakan Sarjana Hukum kurang lengkap, banyak mengandung kelemahan-kelemahan dan bahkan dikatakan terlalu

luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwalian suakarela. Padahal yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum. Dari rumusan tersebut hanya menyangkut perjanjian sepihak saja dan merupakan perbuatan yang tidak mengandung konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum serta tanpa tujuan. Untuk itu, Rutten dalam bukunya Purwahid Patrik merumuskan bahwa:<sup>28</sup>

“Perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari perbuatan hukum yang ada, tergantung dari persetujuan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atau beban masing-masing pihak secara timbal balik.”

Dari rumusan mengenai perjanjian menurut Rutten tersebut di atas, faktor persesuaian kehendak antara dua pihak mendasari berlakunya suatu perjanjian untuk dapat menimbulkan akibat hukum.

Pendapat senada juga diungkapkan oleh para sarjana hukum perdata, pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas. Wiryono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>29</sup>

Menurut beberapa pakar hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit adalah termasuk Perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana yang diatur dalam

---

<sup>28</sup>Rutten, *Hukum Perdata II (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang)*, Jilid I, (Semarang, FH. UNDIP, 1998), h. 17.

<sup>29</sup>Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1999), h. 46.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sementara, pengertian perjanjian pinjam meminjam dalam buku ke III pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

“Pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.<sup>30</sup>

Menurut R. Subekti,” dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1754 sampai dengan 1759”.<sup>31</sup> Hal ini berarti “Perjanjian kredit itu dapat diidentikkan dengan perjanjian pinjam meminjam dan diatur dalam ketentuan Buku Ke III Bab XIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”. Akan tetapi harus dibedakan antara perjanjian kredit dengan perjanjian pinjam meminjam jika dilihat dari segi prakteknya karena perjanjian pinjam meminjam bersifat riil yang tunduk pada pengaturan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sementara perjanjian kredit tidak tunduk pada ketentuan-ketentuan Buku Ke III Bab XIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena perjanjian kredit termasuk dalam perjanjian tidak bernama (*onbenoemde overeenkomst*) di mana dasar hukumnya didasarkan kepada persetujuan atau kesepakatan antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian kredit.

---

<sup>30</sup>Kitab Lengkap KUHPer, KUHAPer, KUHP, KUHA, KUHD (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2012), h.420.

<sup>31</sup>R. Subekti dan Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perdata Di Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2009), h. 261.

Bahwa penerapan ketentuan mengenai perjanjian kredit yang mendasarkan pada Buku Ke III Bab XIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 1754 tentang perjanjian pinjam meminjam. Dalam praktek perbankan yang modern, hubungan hukum kredit tidak lagi semata-mata berbentuk perjanjian pinjam meminjam saja melainkan terjadi pencampuran dengan bentuk perjanjian lainnya seperti adanya perjanjian pemberian kuasa, pemberian jaminan dan perjanjian lainnya. Dalam bentuk campuran demikian maka selalu tampil adanya suatu jalinan di antara perjanjian yang terkait tersebut. Akan tetapi dalam praktek perbankan pada dasarnya adalah bentuk perjanjian pinjam meminjam yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidaklah sepenuhnya identik dengan bentuk pelaksanaan kredit perbankan.

### **3. Subjek dan Objek Perjanjian Kredit**

Dalam hal membicarakan subyek dan obyek perjanjian kredit, hal ini adalah identik dengan membicarakan subyek dan obyek perjanjian, akan tetapi hanya agak sedikit dikhususkan obyek itu adalah tentang kredit. Oleh karenanya dalam pembahasan ini juga mendasarkan suatu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Syarat-syarat sahnya perjanjian ini dapat dikelompokkan menjadi 2 bagian. Bagian pertama kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak disebut sebagai syarat subyektif, artinya kalau syarat ini tidak dipenuhi maka akibatnya dapat dimintakan pembatalan, bagian kedua yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal adalah merupakan syarat obyektif, bila syarat obyektif ini tidak dipenuhi maka akibatnya perjanjian tersebut batal demi hukum.

Kontrak atau perjanjian yang terjadi antara yang satu dengan pihak yang lain, hal ini mewajibkan pihak yang satu untuk berprestasi dan memberi hak kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi. Pihak yang berkewajiban berprestasi biasa disebut Debitur, sedangkan pihak yang berhak atas prestasi disebut Kreditur.

Adapun obyek yang diperjanjikan adalah berkaitan dengan kredit di mana kredit tersebut dapat dikategorikan menurut jenis dan penggolongan kredit dapat dibedakan berdasarkan beberapa hal diantaranya yaitu : (1). Kegunaannya, (2). Tujuan, (3). Jangka waktu, (4). Jaminan.

1. Berdasarkan Kegunaan dapat dibedakan :
  - a. Kredit Investasi, yaitu kredit yang dipergunakan untuk investasi produktif, tetapi baru akan menghasilkan dalam jangka waktu relatif lama.
  - b. Kredit Modal Kerja, yaitu kredit yang dipergunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.
2. Berdasarkan Tujuan dapat dibedakan :
  - a. Kredit Produktif, yaitu kredit yang dipergunakan untuk peningkatan usaha produksi dan investasi.
  - b. Kredit Konsumtif, yaitu kredit yang dipergunakan untuk konsumsi secara pribadi.
  - c. Kredit Perdagangan, yaitu kredit yang diberikan kepada pedagang dan dipergunakan untuk membiayai aktifitas perdagangannya.
3. Berdasarkan Jangka waktu.

- a. Kredit Jangka Pendek, yaitu kredit yang mempunyai jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan pada umumnya dipergunakan untuk modal kerja.
  - b. Kredit Jangka Menengah, yaitu kredit dengan jangka waktu berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun, dan pada umumnya untuk melakukan investasi.
  - c. Kredit Jangka Panjang, yaitu kredit dengan jangka waktu pengembalian di atas tiga tahun atau lima tahun.
4. Berdasarkan Jaminan dapat dibedakan :
- a. Kredit Jaminan Orang, yaitu kredit yang diberikan kepada seorang Debitur dengan jaminan orang yang menanggung kredit tersebut bila Debitur lalai memenuhi kewajibannya.
  - b. Kredit dengan Jaminan Barang, yaitu kredit diberikan kepada seorang Debitur dengan jaminan barang baik bergerak maupun tidak bergerak, yang berfungsi sebagai jaminan atas pelunasan kredit yang diterima Debitur bila lalai memenuhi kewajibannya.
  - c. Kredit Agunan Dokumen, yaitu kredit yang diberikan kepada seorang Debitur dengan jaminan yang dimiliki Debitur umumnya dokumen hubungan kerja antara Debitur dengan pihak ketiga dengan maksud kredit tersebut untuk membiayai pekerjaan atau proyek hubungan kerja antara Debitur dengan pihak ketiga.



#### **4. Pengertian Jaminan Kredit**

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu : Zekerheid atau Cautie. Zekerheid atau Cautie. Mencakup secara umum cara-cara Kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping penanggungan jawab umum Debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan, istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Agunan adalah Jaminan tambahan diserahkan nasabah Debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jaminan artinya adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima oleh debitur dari Kreditur.

Menurut Undang-Undang Perbankan yang berlaku saat ini sangat menekankan pentingnya suatu jaminan dalam memberikan kreditnya dalam rangka pendistribusian dana nasabah yang sudah terkumpul olehnya, serta untuk menggerakkan roda perekonomian. Yang sangat dipertimbangkan adalah jaminan khusus di luar jaminan pada umumnya sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, di mana dinyatakan bahwa segala kebendaan milik Debitur, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari akan menjadi tanggungan untuk segala perikatannya.

Dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berarti seluruh harta benda milik Debitur menjadi jaminan hutangnya bagi semua Kreditur, dalam hal Debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar

hutangnya kepada Kreditor, maka harta benda milik Debitur akan dijual dimuka umum dan hasil penjualan tersebut dipergunakan untuk melunasi hutangnya kepada Kreditor, dalam hal Kreditor lebih dari satu maka harus dibagi secara perimbangannya dengan piutangnya masing-masing terhadap ketentuan tersebut dapat juga Kreditor mendapat perlakuan khusus yaitu diutamakan sesuai dengan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata asalkan diperjanjikan terlebih dahulu.

Bahwa yang dimaksud dengan jaminan kredit adalah pihak Debitur untuk mendapatkan kepercayaan dari Kreditor yang akan mengucurkan dana, dimana dana tersebut setelah ada pada Debitur akan dikembalikan lagi pada Kreditor dengan cara mengangsur/mencicil dalam suatu waktu yang telah ditentukan guna untuk menjamin angsuran tersebut pihak Debitur memberikan sesuatu sebagai jaminan pada Kreditor yang apabila Debitur tidak lagi mampu membayar angsurannya, Kreditor dapat mengambil pelunasan dengan cara menjual jaminan tersebut.

## **B. Tinjauan Tentang Jaminan**

### **1. Pengertian Jaminan**

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu "zekerheid" atau "cautie", yang secara umum artinya merupakan cara-cara kreditor menjamin dipenuhi tagihannya. Dalam peraturan perundang-undangan, kata-kata jaminan terdapat dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata.

Selain istilah jaminan, dikenal juga istilah atau kata-kata agunan. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, tidak membedakan pengertian jaminan maupun

agunan, yang sama-sama memiliki arti yaitu "tanggungan". Namun dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 1967 dan UU No. 10 Tahun 1998, membedakan pengertian dua istilah tersebut. Dimana dalam UU No. 14 Tahun 1967 lebih cenderung menggunakan istilah jaminan dari pada agunan.

Pengertian jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991, yaitu: "suatu keyakinan kreditur.bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan". Sedangkan pengertian agunan diatur dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998, yaitu: "jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia".

Dalam Penjelasan Pasal 8 UU yang Diubah, terdapat 2 (dua) jenis agunan, yaitu: agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah barang, surat berharga atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, seperti barang-barang atau proyek-proyek yang dibeli dengan kredit yang dijaminkan. Sedangkan agunan tambahan adalah barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambah dengan agunan. Menurut Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998, dinyatakan "Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah". Jadi, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur dari jaminan (menurut Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998), yaitu:

1. Merupakan jaminan tambahan.
2. Diserahkan oleh nasabah debitur kepada bank/kreditur.
3. Untuk mendapatkan fasilitas kredit/pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah.

## **2. Fungsi Jaminan**

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank/kreditur untuk mendapatkan pelunasan agunan, apabila debitur melakukan cidera janji.
2. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri dapat dicegah.
3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, misalnya dalam pembayaran angsuran pokok kredit tiap bulannya.

## **3. Syarat-Syarat Benda Jaminan**

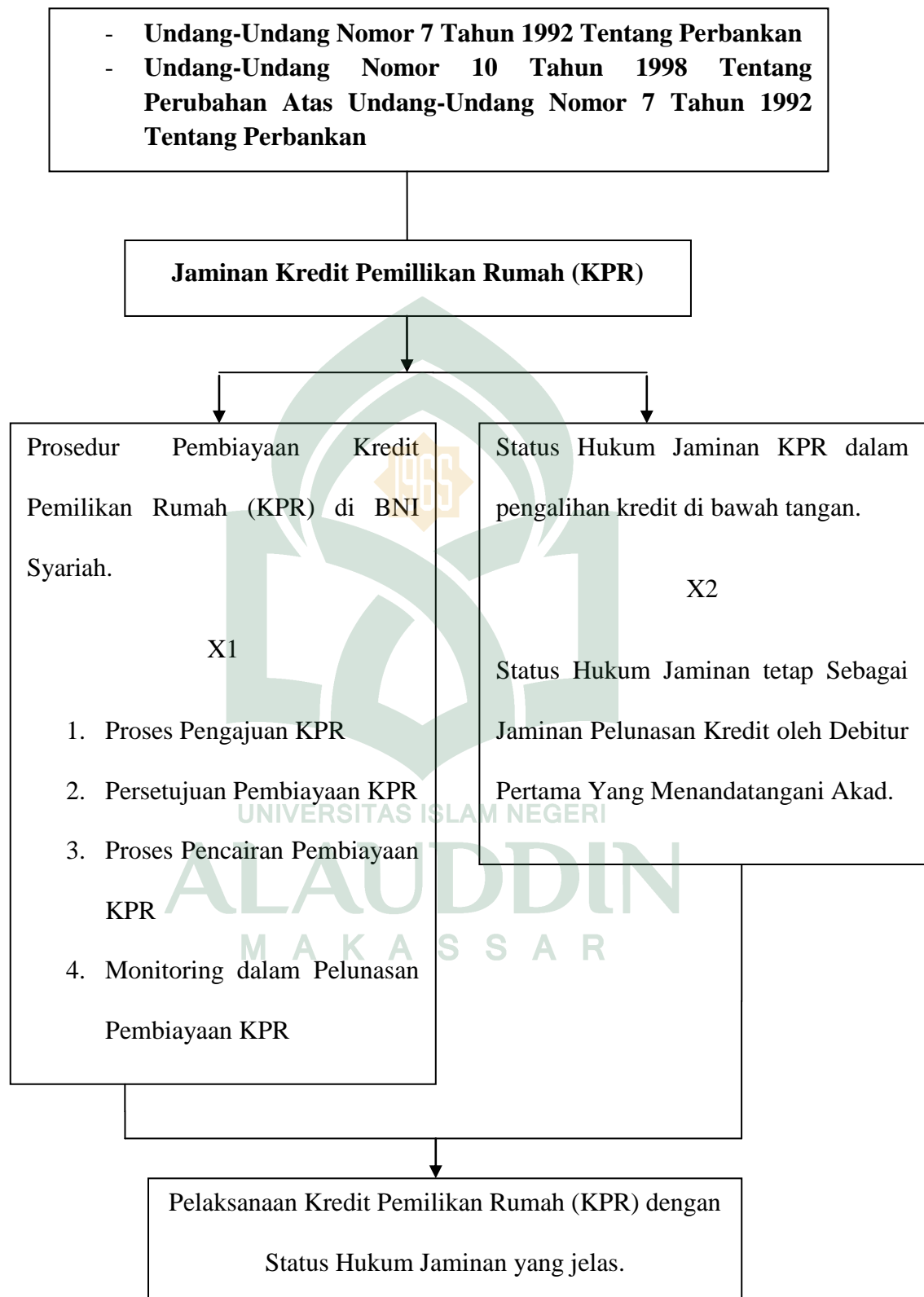
1. Secara mudah dapat membantu diperolehnya kredit itu, oleh pihak yang memerlukannya.
2. Tidak melemahkan potensi/kekuatan si pencari kredit untuk melakukan dan meneruskan usahanya.
3. Memberikan informasi kepada debitur, bahwa barang jaminan setiap waktu dapat di eksekusi, bahkan diuangkan untuk melunasi utang si penerima (nasabah debitur).

### ***C. Kerangka Konseptual***

Kerangka Konseptual penelitian adalah suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kerangka konsep ini gunanya untuk menghubungkan atau menjelaskan secara jelas tentang suatu topik yang akan dibahas. Kerangka ini didapatkan dari konsep ilmu / teori yang dipakai sebagai landasan penelitian yang didapatkan di bab kajian pustaka atau merupakan ringkasan dari kajian pustaka yang dihubungkan dengan garis sesuai variabel yang diteliti.

Kajian pustaka berisi semua pengetahuan (teori, konsep, prinsip, hukum maupun proposisi) yang nantinya bisa membantu untuk menyusun kerangka konsep dan operasional penelitian. Temuan hasil peneliti yang telah ada sangat membantu dan mempermudah peneliti membuat kerangka konseptual.

Kerangka konseptual diharapkan akan memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai variabel-variabel yang akan diteliti. Kerangka konseptual memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian. Peneliti akan menggunakan kerangka konseptual yang telah disusun untuk menentukan pertanyaan-pertanyaan mana yang harus dijawab oleh peneliti dan bagaimana prosedur empiris yang digunakan sebagai alat untuk menemukan jawaban terhadap pertanyaan tersebut. Kerangka konseptual diperoleh dari hasil sintesis dari proses berpikir deduktif (aplikasi teori) dan induktif (fakta yang ada, empiris), kemudian dengan kemampuan kreatif-inovatif, diakhiri dengan konsep atau ide baru yang disebut kerangka konseptual.



### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Jenis dan Lokasi Penelitian**

###### **1. Jenis Penelitian**

Jenis Penelitian yang digunakan adalah *field research*, yaitu Penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah yang ada sekarang berdasarkan data-data, jadi ia juga menyajikan data, menganalisis dan menginterpretasi.<sup>32</sup>

###### **Lokasi Penelitian**

Untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini, maka lokasi Penelitian adalah BNI Syariah Cabang Makassar. Berdasarkan informasi yang diperoleh, BNI Syariah Cabang Makassar telah sering melakukan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada nasabahnya.

##### **B. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu metode pendekatan yang menekankan pada teori-teori hukum dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang ada mengenai status hukum jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Makassar.

---

<sup>32</sup>Narbuko Cholid, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2012) h.44.

### C. *Sumber Data*

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan pakar, narasumber, dan pihak-pihak terkait dengan penulisan skripsi ini.
2. Data sekunder, yaitu data atau dokumen yang diperoleh dari instansi lokasi penelitian, literatur, serta peraturan-peraturan yang ada relevansinya dengan materi yang dibahas. Data sekunder tersebut, dapat dibagi menjadi:<sup>33</sup>
  - a. Bahan Hukum Primer
    - Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
    - Undang-Undang Republik Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
    - Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
  - b. Bahan Hukum Sekunder  
Bahan hukum sekunder berupa buku-buku literature, Undang-Undang, brosur/tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.
  - c. Bahan hukum tersier, berupa kamus hukum dan KBBI.

### D. *Metode Pengumpulan data*

Berdasarkan metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Lapangan (*field research*) di BNI Syariah Cabang Makassar untuk mendapatkan hasil pembahasan yang objektif, penulis mengumpulkan data yang diperoleh dengan menggunakan beberapa metode, antara lain

---

<sup>33</sup>Ali Zainuddin, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), h. 106.



### 1. Wawancara

Metode Merupakan cara pengumpulan data dengan cara tanya jawab guna memperoleh keterangan secara terperinci, jelas dan langsung dari pihak-pihak yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang diteliti.

### 2. Penelitian Pustaka

Penelitian ini di lakukan dengan cara membaca dan menelaah berbagai literatur/bahan pustaka baik buku-buku maupun makalah-makalah yang membahas judul skripsi.

### **E. Instrumen Penelitian**

Instrumen Penelitian dalam pengumpulan data, alat yang digunakan adalah alat *recorder* berupa *handphone*, alat tulis menulis, daftar pertanyaan, serta catatan-catatan yang menunjang penelitian ini. Instrumen penelitian inilah yang akan menggali data dari sumber-sumber informasi.

### **F. Teknik Pengelolahan dan Analisis Data**

Dari data-data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder diolah terlebih dahulu, selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

##### 1. Sejarah Singkat Perusahaan

Tempaan krisis moneter tahun 1997 membuktikan ketangguhan sistem perbankan syariah. Prinsip Syariah dengan 3 (tiga) pilarnya yaitu adil, transparan dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Dengan berlandaskan pada Undang-undang No.10 Tahun 1998, pada tanggal 24 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Pekalongan, Semarang, Malang dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 24 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu.

Disamping itu nasabah juga dapat menikmati layanan syariah di Kantor Cabang BNI Konvensional (*office channelling*) dengan lebih kurang 1500 outlet yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Di dalam pelaksanaan operasional perbankan, BNI Syariah tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang saat ini diketuai oleh KH.Ma'ruf Amin, semua produk BNI Syariah telah melalui pengujian dari DPS sehingga telah memenuhi aturan syariah.

Di dalam *Corporate Plan* UUS BNI tahun 2000 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* tahun 2009. Rencana tersebut

terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu *spin off* bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No.19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Disamping itu, komitmen Pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat.

BNI Syariah didirikan pertama kali tanggal 24 April 2000 di Jakarta dan sampai sekarang telah memiliki 24 cabang di seluruh Indonesia. BNI Syariah Cabang Makassar merupakan kantor cabang ke-11 yang didirikan pada tanggal 15 Agustus 2002. BNI Syariah Cabang Makassar adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha keuangan/ jasa perbankan syariah. BNI Syariah Cabang Makassar terletak di Jalan A.P. Pettarani, Komplek Ruko Sardony No. 1-2 Panakkukang Makassar. Adapun 24 cabang tersebut yaitu:

- |                  |              |
|------------------|--------------|
| a. Yogyakarta    | h. Padang    |
| b. Pekalongan    | i. Medan     |
| c. Semarang      | j. Makassar  |
| d. Malang        | k. Palembang |
| e. Banjarmasin   | l. Jakarta   |
| f. Jakarta Timur | m. Surabaya  |
| g. Bandung       | n. Pekanbaru |

- |                  |                   |
|------------------|-------------------|
| o. Cirebon       | t. Bukit Serpong  |
| p. Surakarta     | u. Tanjung Karang |
| q. Bogor         | v. Kediri         |
| r. Balikpapan    | w. Jember         |
| s. Jakarta Utara |                   |

## 2. Struktur Organisasi dan *Job Description*

Untuk memberikan gambaran yang jelas dan tegas mengenai pola hubungan kerja, wewenang serta tanggung jawab dalam organisasi, maka disusun dan diatur dalam struktur organisasi pada BNI Syariah Cabang Makassar dan berdasarkan struktur organisasi tersebut, maka dapat diketahui *job descriptionnya* sebagai berikut:

### a. *Branch Manager* (BM)

- 1) Memimpin dan bertanggung jawab penuh atas seluruh aktifitas kantor cabang syariah dan kantor pembantu syariah terutama dalam hal meningkatkan kualitas aset dan mutu layanan yang unggul terhadap nasabah, pengembangan dan pengendalian usaha serta pengelolaan biaya administrasi cabang sehingga dapat memberikan kontribusi laba yang nyata terhadap BNI.
- 2) Bertanggung jawab sepenuhnya untuk membina dan mengembangkan kepegawaian kantor cabang syariah dan kantor cabang pembantu syariah dalam usaha meningkatkan prestasi dan mutu kerja para pegawai.

- 3) Bertanggung jawab sepenuhnya atas pelaksanaan fungsi manajemen secara optimal melalui pembentukan komite-komite yang melibatkan kantor cabang syariah dan kantor cabang pembantu syariah secara berkesinambungan sehingga berjalan dan berfungsi secara efektif.
  - 4) Memimpin dan berperan aktif terhadap perkembangan implementasi *office channeling* produk BNI Syariah pada kantor cabang konvensional di bawah kelolaannya.
  - 5) Memimpin dan bertanggung jawab penuh terhadap pelaksanaan Prinsip Mengenal Nasabah (PMN)/ *Know Your Costumer* (KYC) sesuai ketentuan yang berlaku di kantor cabang syariah dan kantor cabang pembantu syariah.
- b. *Operasional Manager* (OM)
- 1) Memimpin, membina, mengembangkan dan bertanggung jawab penuh atas seluruh aktifitas pelayanan nasabah di kantor cabang syariah dengan mengupayakan pelayanan yang optimal sesuai prosedur yang berlaku.
  - 2) Memimpin dan berpartisipasi aktif terhadap unit yang dikelolanya dalam memantau dan memastikan bahwa kebaikan/penyempurnaan atas temuan hasil pemeriksaan audit (internal/eksternal) telah dilakukan sesuai dengan rencana/saran perbaikan/penyempurnaan yang diberikan oleh auditor.

- 3) Memastikan brosur dan alat promosi terpasang secara rapi dan lengkap, sesuai standar BNI Syariah.
- 4) Memimpin dan mengelola kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan produk dana BNI Syariah yang dilakukan oleh para penyedia dan asisten di unit pelayanan nasabah.

c. *Customer Services Head (CSH)*

- 1) Pemberian informasi mengenai produk dana BNI Syariah, syarat-syarat pembukaan rekening dan melayani pertanyaan nasabah mengenai penyelesaian transaksi atau saldo.
- 2) Administrasi dan pembagian rekening koran nasabah secara langsung atau lewat kurir/pos.
- 3) Administrasi pemberian buku cek, mengelola formulir dan produk/jasa BNI Syariah.
- 4) Perbaikan/penyempurnaan hasil temuan audit.
- 5) Pembuatan laporan ke BI tentang giro wadiah, tabungan mudharabah, dan deposito berjangka.

d. *Operational Head (OH)*

- 1) Mengelola administrasi pembiayaan dan portepel pembiayaan
- 2) Memantau proses pemberian pembiayaan
- 3) Melakukan percetakan surat keputusan pembiayaan (SKP)
- 4) Mempersiapkan proses penandatanganan SKP

- 5) Berperan aktif dalam melaksanakan program APU (Anti Pencucian Uang) dan PPT (Pencegahan Pendanaan Terorisme) di kantor cabang.

e. *General Affair Head (GAH)*

- 1) Mengelola sistem otomatis di kantor cabang dan kantor layanan
- 2) Mengelola kebenaran dan sistem transaksi keuangan kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah.
- 3) Mengelola laporan harian sistem kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah.
- 4) Mengendalikan transaksi pembukuan kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah.
- 5) Mengelola laporan kantor cabang syariah
- 6) Membantu penyelesaian temuan SPI maupun BQA
- 7) Berpartisipasi aktif dalam gugus tugas khusus dalam komite yang dibentuk oleh pemimpin cabang dan layanan
- 8) Mengelola dokumentasi dan database kepegawaian cabang
- 9) Mengadministrasikan dan mengkompilasi (menggabungkan) dan catatan absensi dan cuti pegawai
- 10) Mengadakan koordinasi dalam penyusunan rencana kerja dan anggaran kantor cabang

f. *Sme Financing Head (SFH)*

- 1) Memasarkan seluruh produk pembiayaan produktif ritel dan pembiayaan konsumtif (kecuali Rahn)

- 2) Memeriksa kelengkapan dokumen permohonan pembiayaan produktif ritel dan pembiayaan konsumtif
- 3) Melakukan kegiatan *cross selling* untuk produk-produk BNI syariah lainnya
- 4) Berperan aktif dalam penyelesaian temuan pemeriksaan audit internal dan eksternal BNI Syariah

g. *Consumer Sales Head (CSH)*

- 1) Mengumpulkan dan melakukan verifikasi data
- 2) Melakukan transaksi dan plotting jaminan
- 3) Melakukan analisa pembiayaan (BFM/Analyst Scoring) membuat pengusulan dan surat keputusan pembiayaan
- 4) *Consumer Processing Head (CPH)*
- 5) Menyusun rencana kerja/anggaran kegiatan pemasaran dana sesuai dengan pedoman berlaku
- 6) Mengadakan/menghadiri pertemuan dengan nasabah/calon nasabah
- 7) Memantau realisasi program dan rencana kerja pemasaran dana
- 8) Penyelenggaraan administrasi kegiatan pemasaran dana

h. *Recovery & Remedial Division (RRM)*

- 1) Pemantauan proses penagihan dan pemantauan penyelesaian kewajiban pembiayaan
- 2) Pemeriksaan laporan kunjungan setempat/*Call Memo* hasil penagihan pembiayaan



- 3) Berperan aktif dalam penyelesaian temuan pemeriksaan audit internal dan eksternal BNI Syariah.

i. *Recovery Remedial Head (RRH)*

- 1) Berperan aktif dalam mendukung/mensupport berjalannya program-program peningkatan budaya pelayanan (*service culture enhancement*)
- 2) Memimpin dan berperan aktif dalam penyelesaian temuan pemeriksaan audit internal dan eksternal BNI Syariah

j. *Teller*

- 1) Melayani semua jenis transaksi kas/tunai, pemindahan setoran kliring dalam rangka memberikan pelayanan transaksi keuangan terbaik kepada nasabah.
- 2) Melayani kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan produk jasa/transaksi yang dikelola oleh kantor besar atau pihak ketiga lainnya. Laporan transaksi sesuai dengan standar layanan BNI Syariah.
- 3) Memastikan akurasi setiap transaksi

k. *Administration Assistant (ADA)*

- 1) Mengelola sistem otomasi di kantor cabang syariah dan cabang pembantu syariah
- 2) Mengelola kebenaran dan sistem transaksi keuangan syariah dan cabang pembantu

- 3) Mengelola laporan harian sistem kantor cabang syariah dan cabang pembantu
- 4) Transportasi dan penyelenggaraan administrasi umum dan kearsipan.

### 3. Produk dan Jasa BNI Syariah

Berdasarkan pada bidangnya yaitu bergerak pada bidang usaha keuangan, maka produk-produk yang ditawarkan BNI Syariah Cabang Makassar adalah produk penghimpun dana yaitu Tabungan iB Hasanah, Tabungan iB Prima Hasanah, Tabungan iB Bisnis Hasanah, Tabungan iB Tapenas Hasanah, Tabungan iB THI Hasanah, Tabunganku iB, Tabungan Tunas Hasanah, Giro iB Hasanah, Deposito iB Hasanah.

Produk penyaluran dana BNI Syariah Cabang Makassar, yaitu: Pembiayaan Emas iB Hasanah, Griya iB Hasanah, Multiguna iB Hasanah, Flexi iB Hasanah, Talangan Haji iB Hasanah, iB Hasanah Card, Oto iB Hasanah, Gadai Emas iB Hasanah, dan CCF iB Hasanah.

Produk jasa dan layanan BNI Syariah Cabang Makassar, yaitu: Sistem Kliring Nasional Bank Indonesia (SKN-BI), Bank Indonesia *Real Time Gross Settlement* (RTGS), *Outomatic Teller Machine* (ATM), *payroll* Gaji dan BNI syariah *Corporate i-Banking* yaitu pemberian fasilitas terhadap nasabah melalui *internet banking*.

## **B. *Prosedur Pembiayaan KPR di BNI Syariah Cabang Makassar***

BNI Syariah Cabang Makassar merupakan salah satu bank yang memiliki produk pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR). Produk KPR BNI Syariah diberi nama Griya iB Hasanah.<sup>34</sup> Pengertian pembiayaan Griya iB Hasanah menurut bahasa adalah Griya: Perumahan, iB: islamic Banking, Hasanah: Kebaikan, sedangkan menurut filosofi pembiayaan Griya iB Hasanah adalah pembelian rumah secara syariah dengan kenyamanan dan keamanan serta kebaikan. Yang menjadi ciri khas dari BNI Syariah adalah dengan nama produknya yang memuat label Hasanah.

KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pemilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, diantaranya KPR iB Jual Beli (Murabahah), KPR iB Sewa Beli (Ijarah Mutahia Bittamlik-IMBT) dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (Musyarakah Mutanaqisah). Namun akad KPR yang digunakan pada BNI Syariah yaitu akad Murabahah.<sup>35</sup>

Akad murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang di sepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>36</sup>

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.04/ DSN-MUI/IV/2000. Pengertian murabahah, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga

---

<sup>34</sup>Amirul Mu'minin, Staf Marketing di BNI Syariah cabang Makassar, *Wawancara*, Makassar, 5 September 2016.

<sup>35</sup>Amirul Mu'minin, Staf Marketing di BNI Syariah cabang Makassar, *Wawancara*, Makassar, 5 September 2016.

<sup>36</sup>Adiwarman Karim A, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007). h. 113

belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>37</sup>

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, pengertian Bai'al Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.<sup>38</sup>

Menurut Ibnu Rusyd di dalam kitabnya *bidaayatu al-mujtahid Wa al-Nihaayatu al-Muqtasid*, “penjual menyebutkan harga barang yang dibelinya kepada pembeli yang kemudian disyaratkan kepadanya keuntungan dari barang tersebut, baik dalam Dinar maupun Dirham”.<sup>39</sup>

Dari definisi murabahah atau jual beli tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa jual beli tersebut adalah penjualan suatu barang dengan harga pokok dan tambahan sejumlah keuntungan yang disepakati bersama. Proses pembayaran dilakukan dengan cara tangguh atau cicil.

Proses dan praktek akad murabahah dalam pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah) di BNI Syariah Cabang Makassar:

- a. Bank BNI Syariah membelikan rumah nasabah kepada *developer* atau perumahan/ perorangan secara tunai.
- b. Kemudian dijual ke nasabah dengan menggunakan akad murabahah (jual beli) sesuai harga jual bank (pokok+margin) yang nantinya akan

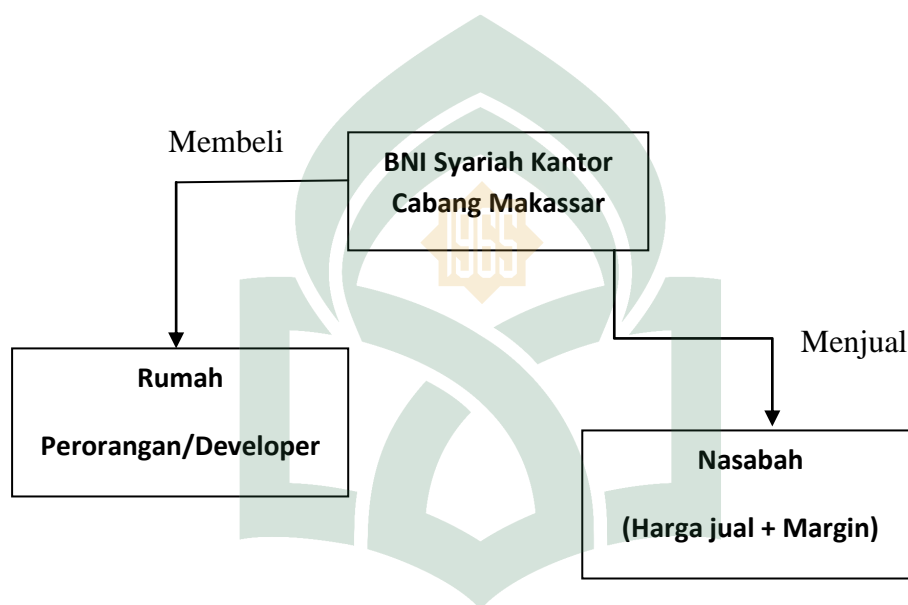
<sup>37</sup>Kerjasama Dewan Syariah Nasional MUI-Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa*, h. 20.

<sup>38</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum* (Jakarta: Tazkia Institute, 1999), Cet. Ke-1, h. 145.

<sup>39</sup>Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid* (Semarang: CV. Asy-Syifa, 1990), h. 195.

diangsur oleh nasabah kepada bank selama jangka waktu yang telah disepakati.

Mengenai proses dan praktek akad murabahah dalam pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah) di BNI Syariah Cabang Makassar penulis dapat gambarkan sebagai berikut:



Dalam pembiayaan murabahah, bank sebagai pemilik dana memberikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap, sementara itu nasabah akan mengembalikan utangnya kemudian hari secara cicil.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup>Amirul Mu'minin, Staf Marketing di BNI Syariah cabang Makassar, Wawancara, Makassar, 5 September 2016.

Pembiayaan Griya iB Hasanah dengan akad murabahah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

Dengan adanya pembiayaan BNI iB Griya nasabah menyambut baik kehadirannya sebagai alternatif kredit kepemilikan rumah yang sebelumnya hanya bank konvensional saja yang menyalurkan KPR dengan sistem bunga, dengan adanya pembiayaan rumah dengan akad murabahah ini akan sangat membantu bagi nasabah yang belum memiliki rumah.<sup>41</sup>

Pembiayaan Griya iB Hasanah sudah sejak tahun 2000 saat itu BNI Syariah masih Unit Usaha Syariah (UUS) dan masih bergabung dengan Bank konvensional. Barulah pada tahun 2010 BNI syariah menjadi Bank Umum Syariah (BUS). Melihat peluang dari segi keperluan dan kebutuhan nasabah dan guna untuk memberikan kemudahan bagi nasabah yang kekurangan dana untuk bisa memiliki rumah dengan cara aman dan nyaman bebas dari pada riba, karena rumah sebagai tempat bernaung dan tempat tinggal hidup. Membeli dengan cara syariah agar kesan rasa tentram dan aman berumah tangga membina kehidupan.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup>Andi Yastamin, Nasabah Griya iB Hasanah di BNI Syariah Cabang Makassar, *Wawancara*, Makassar, 7 September 2016.

<sup>42</sup>Amirul Mu'minin, Staf Marketing di BNI Syariah Cabang Makassar, *Wawancara*, Makassar, 5 September 2016.

Untuk mendapatkan pembiayaan Griya iB Hasanah nasabah juga harus memperhatikan syarat dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan KPR Griya iB Hasanah yang telah ditetapkan BNI Syariah Cabang Makassar. Macam-macam syarat dan ketentuan dalam pengajuan pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah) yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Pemohon minimal berusia 21 tahun, pada saat pembiayaan lunas berusia maksimum:
  - 1) 55 tahun pegawai (usia pensiun)
  - 2) 60 tahun pengusaha, profesional
- c. Karyawan/ wiraswasta/ profesional dengan masa kerja minimal 2 tahun
- d. Mempunyai penghasilan tetap dan mampu membayar angsuran
- e. Memenuhi persyaratan khusus pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah):
  - 1) Fotokopi KTP/paspor pemohon dan suami/istri
  - 2) Pasfoto 4x6 pemohon dan suami istri
  - 3) Fotokopi surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)
  - 4) Fotokopi kartu keluarga
  - 5) Fotokopi surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan
  - 6) Fotokopi NPWP (Pembiayaan > 50 juta)
  - 7) Fotokopi rekening tabungan 3 bulan terakhir
  - 8) Asli slip gaji terakhir/ surat keterangan penghasilan

- 9) Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir perusahaan
- 10) Neraca dan laba rugi/ informasi keuangan 2 tahun terakhir
- 11) Akte perusahaan, SIUP dan TDP
- 12) Fotokopi surat izin praktek profesi
- 13) Denah lokasi rumah tinggal

f. Ketentuan Biaya dalam Pembiayaan Griya iB Hasanah

- 1) Biaya Administrasi 1% dari maksimum pembiayaan
- 2) Asuransi Jiwa dan Kerugian
- 3) Notaris, Materai, dll

Untuk lebih jelasnya persyaratan pemberian pembiayaan KPR Griya iB Hasanah pada BNI Syariah Cabang Makassar sebagai berikut :

Dokumen	Pegawai	Pengusaha	Profesional
Fotocopy KTP/paspor pemohon dan suami istri	√	√	√
Pasfoto 4x6 cm pemohon dan suami/istri	√	√	√
Fotocopy surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)	√	√	√
Fotocopy kartu keluarga	√	√	√
Fotocopy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan	√	√	√
Fotocopy NPWP (pembiayaan di atas 50 juta)	√	√	√
Fotocopy rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir	√	√	√
Asli slip gaji terakhir/ surat keterangan penghasilan	√		
Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir perusahaan	√		
Neraca dan laba rugi/informasi keuangan 2 tahun terakhir		√	√
Akte perusahaan, SIUP, dan TDP		√	



Fotocopy surat ijin praktek profesi			√
Dokumen kepemilikan jaminan: - Fotocopy sertifikat dan IMB - Surat pesanan/penawaran - Fotocopy bukti setoran PBB terakhir - Rencana anggaran biaya (RAB)	√	√	√
Denah lokasi rumah tinggal	√	√	√

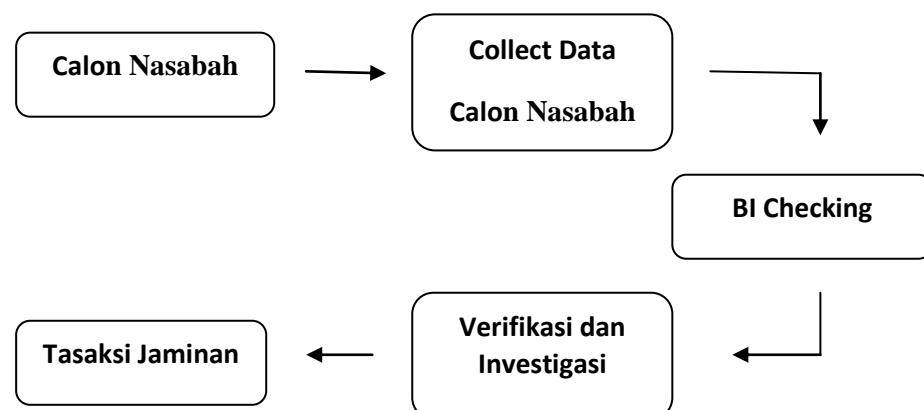
Sumber: Data diperoleh dan diolah penulis dari BNI Syariah Cabang Makassar

Bahwa BNI Syariah dalam menyalurkan pembiayaan kepada calon nasabah sangat selektif sekali terhadap persyaratan yang dibutuhkan, hal ini demi kelancaran pembiayaan yang diberikan.

### 1. Proses Pengajuan Pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah)

Secara formal, permohonan pembiayaan dilakukan BNI Syariah Cabang Makassar adalah secara tertulis dari nasabah kepada *officer* bank. Dalam implementasinya, permohonan dapat dilakukan secara lisan terlebih dahulu, untuk kemudian ditindak lanjuti dengan permohonan tertulis apabila menurut *officer* bank nasabah tersebut layak untuk dibiayai.

Adapun proses pengajuan pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah) di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Makassar penulis dapat gambarkan dalam skema sebagai berikut:



Skema tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Calon nasabah adalah orang yang ingin mengajukan pembiayaan kredit rumah (Griya iB Hasanah). Nasabah langsung datang ke bank dan bertemu dengan layanan bank (*customer service*)
- b. *Collect Data*, yaitu pengumpulan data-data nasabah. Secara umum data yang diperlukan ialah sebagai berikut:
  - 1) Calon nasabah mengisi formulir permohonan pembiayaan. Formulir tersebut diserahkan kepada petugas yang mengurus pembiayaan. Setelah dokumen diterima berikut data pendukung, petugas pembiayaan wajib melakukan penelitian atas kelengkapan dokumen yang wajib diserahkan pemohon serta dokumen lain yang diperlukan. Kelengkapan dokumen tersebut dituangkan dalam formulir *check list* dokumen.
  - 2) Kartu identitas calon nasabah dan pasangan: KTP atau paspor. Data ini dibutuhkan untuk mengetahui legalitas pribadi serta alamat tinggal calon nasabah. Hal ini terkait dengan alamat penagihan dan penyelesaian masalah-masalah tertentu dikemudian hari. Selain itu, KTP dibutuhkan untuk melakukan verifikasi tanda tangan calon nasabah.
  - 3) Kartu keluarga dibutuhkan untuk mengetahui jumlah tanggungan keluarga. Selain itu juga untuk melakukan verifikasi data alamat dengan melihat KTP calon nasabah.

- 4) Surat nikah Hal ini diperlukan untuk transparansi terhadap pengeluaran tambahan bagi sebuah keluarga. Di kemudian hari jangan sampai terjadi kasus seorang pasangan tidak mengetahui bahwa pasangannya terlibat hutang dengan bank.
- 5) Slip gaji terakhir Hal ini diperlukan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran. Sebagai bukti yang akan memperkuat hal tersebut, maka diperlukan surat dari perusahaan dan atau SK pengangkatan terakhir.
- 6) Salinan rekening bank 3 bulan terakhir Hal ini diperlukan untuk mengetahui mutasi pemasukan dan pengeluaran rekening nasabah.
- 7) Salinan tagihan rekening telepon dan listrik Data ini diperlukan untuk mengetahui status kepemilikan rumah tinggal dan kebenaran alamat tinggal. Data ini juga dapat digunakan untuk mengetahui pengeluaran tetap nasabah.
- 8) Melampirkan legalitas usaha Berupa akta pendirian, surat keterangan domisili usaha, Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Ijin Tempat Usaha (SITU), Surat Ijin Undang-Undang Gangguan (SIUUG), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Tanda Daftar Rekanan (TDR), surat ijin usaha jasa kontruksi (khusus kontraktor) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Seluruh persyaratan tersebut diperlukan untuk mengetahui pengakuan pemerintah atas usaha dimaksud. Selain itu, hal ini juga diperlukan untuk mencegah pembiayaan terhadap usaha yang dilarang

pemerintah seperti usaha barang terlarang, usaha yang merusak lingkungan dan lain-lain.

- 9) Data obyek pembiayaan dan data jaminan Data obyek pembiayaan diperlukan sebagai bagian terpenting yang tidak terpisahkan dari pembiayaan. Obyek tersebut juga dianggap sebagai obyek jaminan sehingga harus betul-betul dapat meng-*cover* pembiayaan yang dimaksud. Data ini juga meliputi harga obyek dan lokasi jaminan yang dilengkapi dengan foto jaminan.

Untuk mengetahui nilai dari jaminan yang diajukan, penilaian dilakukan dengan menaksir harga sesuai pasar di lingkungan objek jaminan, selain itu penilaian juga disertai dengan data pembandingan tentang nilai dari bangunan lain yang sejenis dan berada di sekitar objek jaminan. Penilaian ini tidak hanya dilakukan pada awal pembiayaan tetapi secara berkala juga dilakukan peninjauan kembali atas nilai objek jaminan. Selain itu juga dilakukan pengecekan dokumen dari jaminan itu sendiri, yang dilakukan terhadap dokumen ini adalah dengan melakukan pengecekan kebenaran surat dari jaminan pada instansi terkait. Dalam hal ini pembiayaan KPR, menjadi jaminan adalah tanah dan bangunan yang diajukan pembiayaan KPR, maka yang akan dilakukan pengecekan adalah surat-surat dan dokumen mengenai jaminan tersebut yang dijaminkan kepada BNI Syariah Cabang Makassar. Untuk jaminan berupa tanah maka sertifikat tanah

tersebut akan dilakukan pengecekan pada Badan Pertahanan Nasional (BPN) dari bangunan yang dijaminakan tersebut.<sup>43</sup>

- c. *BI Checking* adalah data nasabah yang sudah lengkap diserahkan ke bagian *Accounting and Reporting* untuk dilakukan *BI Checking*. *BI Checking* digunakan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah berserta status nasabah yang diterapkan oleh BI apakah oleh nasabah tersebut termasuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak.
- d. Verifikasi dan Investigasi

Proses Verifikasi dan investigasi meliputi:

1) *Repayment Capacity* (kapasitas pembayaran)

Kapasitas calon nasabah sangatlah penting dalam proses ini. Hal ini sangat menunjang dari sehatnya pembiayaan. *Capacity* adalah kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana calon nasabah mampu untuk mengembalikan atau melunasi utang-utangnya secara tepat waktu dari usaha yang diperolehnya. Pengukuran *capacity* tersebut dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan berikut ini:

---

<sup>43</sup>Amirul Mu'minin, Staf Marketing di BNI Syariah cabang Makassar, Wawancara, Makassar, 5 September 2016.

- a) Pendekatan historis, yaitu menilai *past performance*, apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu.
- b) Pendekatan finansial, yaitu menilai latar belakang pendidikan para pengurus.
- c) Pendekatan yuridis, yaitu secara yuridis apakah calon nasabah mempunyai kapasitas untuk mewakili badan usaha yang diwakilinya untuk mengadakan perjanjian kredit dengan bank.
- d) Pendekatan manajerial, yaitu menilai sejauh mana kemampuan dan keterampilan nasabah melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.
- e) Pendekatan teknis, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan calon nasabah mengelola faktor-faktor produksi seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan-peralatan, administrasi dan keuangan, industrial relation sampai pada kemampuan merebut pasar.

## 2) *Character* (Karakter nasabah)

*Character* adalah keadaan watak dari nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Sebagai alat untuk

memperoleh gambaran tentang karakter dari calon nasabah tersebut, dapat ditempuh melalui upaya antara lain:

- a) Meneliti riwayat calon nasabah
  - b) Meneliti reputasi calon nasabah tersebut di lingkungan usahanya
  - c) Meminta *bank to bank information* (Sistem Informasi Debitur)
  - d) Mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon nasabah berada
  - e) Mencari informasi apakah calon nasabah suka berjudi
  - f) Mencari informasi apakah calon nasabah memiliki hobi berfoya-foya.
- 3) *Collateral* (Jaminan)

*Collateral* adalah barang ataupun benda lainnya yang dapat diserahkan kepada pihak bank sebagai agunan/jaminan. Agunan yang dijadikan dalam pembiayaan ini dapat berupa benda baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari. Yang sering menjadi jaminan dalam pembiayaan ini adalah rumah yang akan dibiayai oleh BNI Syariah.

- e. Taksasi Jaminan merupakan memperkirakan seberapa besar jaminan yang akan diberikan oleh nasabah untuk melakukan pembiayaan. Taksasi ini sering kali dilihat dengan membandingkan jaminan tersebut dengan harga pasar.

## **2. Persetujuan Pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah)**

Setelah proses analisis dilakukan selanjutnya persetujuan pembiayaan. Hal-hal yang menyebabkan tidak direalisasikan permohonan pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah) kepada nasabah adalah apabila kemampuan nasabah untuk mengembalikan pembiayaan tersebut rendah menurut pihak bank, dan jaminannya tidak memenuhi kriteria yang ditetapkan. Karena hal tersebut dapat dilihat dari penghasilan atau pendapatan nasabah, siklus dan kondisi usaha saat ini. Proses pengikatan notariel yaitu pengikatan yang dilakukan oleh nasabah dan pimpinan cabang disaksikan oleh notaris, dan selanjutnya dijadwalkan untuk akad.

## **3. Proses Pencairan Pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah)**

Pihak bank melakukan pencairan dana pembiayaan KPR dan serah terimakan kepada nasabah pembiayaan tersebut. BNI Syariah Cabang Makassar dapat meminta pembayaran uang muka pembiayaan KPR sebagai bukti keseriusan nasabah ingin membeli rumah tersebut. Uang muka menjadi bagian pelunasan jika akad murabahah disepakati. Besar uang muka tersebut tergantung ketentuan BI yang berlaku.



#### 4. Monitoring Pelunasan Pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah)

Kontribusi dan keikutsertaan bank pada pembiayaan KPR tidak hanya sampai tahap pencairan dana, tetapi juga melakukan monitoring jalannya usaha nasabah yang diberikan pembiayaan tersebut. Monitoring dilakukan oleh BNI Syariah Cabang Makassar hingga nasabah tersebut melakukan pelunasan pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah) hingga selesai.

Proses pelunasan yang biasa dilakukan pada BNI Syariah Cabang Makassar adalah pada saat pembiayaan telah jatuh tempo berakhir, namun pelunasan dapat juga dilakukan sebelum waktu dari pembiayaan berakhir, hal ini dapat disesuaikan dengan keinginan nasabah yang bersangkutan.<sup>44</sup>

Berikut ini data nasabah yang sedang dalam monitoring pelunasan pembiayaan KPR di BNI Syariah Cabang Makassar tahun 2011-2015:

NO	TAHUN	NASABAH KPR GRIYA iB HASANAH (REKENING)
1	2011	215 Rekening
2	2012	287 Rekening
3	2013	339 Rekening
4	2014	387 Rekening
5	2015	445 Rekening
	TOTAL	1.673 Rekening

Sumber: Data diperoleh dan diolah penulis dari BNI Syariah Cabang Makassar

<sup>44</sup> Amirul Mu'minin, Staf Marketing di BNI Syariah cabang Makassar, Wawancara, Makassar, 5 September 2016.

### **C. Status Hukum Jaminan KPR dalam Pengalihan Kredit di Bawah Tangan**

Pentingnya suatu jaminan oleh bank dalam memberikan kredit adalah salah satu upaya untuk mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit tersebut. Keberadaan jaminan kredit (*collateral*) merupakan persyaratan guna memperkecil resiko bank dalam menyalurkan kredit. Hal tersebut menunjukkan perlu diperhatikannya faktor kemampuan, kemauan, kehati-hatian dengan menjaga unsur keamanan dan sekaligus unsur keuntungan dari suatu kredit.

Pada BNI Syariah sama sekali tidak membenarkan debitur melakukan pengalihan, penjualan atau apapun yang berkaitan dengan perjanjian kredit tanpa adanya izin tertulis terlebih dahulu dari BNI Syariah dan segala bentuk tindakan tersebut tidak akan mengikat pihak ketiga yaitu debitur baru.<sup>45</sup>

Masalah tersebut biasanya terjadi karena adanya masalah keuangan yang dialami debitur, sehingga terjadi wanprestasi yang berakibat ketidakmampuan debitur membayar sebagaimana mestinya (kredit macet), kelalaian atau kealpaan debitur dapat menimbulkan sanksi dan hukuman. Berkaitan dengan hal tersebut, untuk mengatasi masalah keuangan debitur agar tidak terjadi wanprestasi yang berakibat pada penyitaan objek Perjanjian Kredit oleh Bank, yang biasanya dilakukan oleh debitur adalah dengan cara menjual atau mengalihkan objek Perjanjian tersebut. Dengan kata lain debitur mengalihkan atau melakukan

---

<sup>45</sup> Amirul Mu'minin, Staf Marketing di BNI Syariah cabang Makassar, Wawancara, Makassar, 5 September 2016.

pengalihan kredit atas tanah beserta bangunan (rumah) di atasnya kepada pihak lain tanpa melibatkan pihak bank. Dalam hal ini, masyarakat awam hukum pada umumnya belum memahami tentang hal pengalihan kredit atas tanah beserta bangunan (rumah) di atasnya, sehingga memunculkan masalah baru di lain pihak, terkait dengan cara pengalihan obyek tersebut yang dilakukan para pihak. Cara pengalihan tersebut menimbulkan akibat hukum yang berbeda.

Lembaga hukum perjanjian kredit mengacu pada pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai bagian dari asas kebebasan berkontrak. Mekanisme pengalihan kredit yaitu pihak debitur mengalihkan rumah objek KPR kepada pihak ketiga selaku penerima pengalihan kredit, namun objek KPR masih dalam status jaminan (hak tanggungan) di bank.

Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah KPR (Griya iB Hasanah) BNI Syariah hanya mengakui atau mengenal 2 (dua) cara yaitu melalui BNI Syariah secara resmi atau melalui Notaris, sedangkan alih debitur melalui perjanjian dibawah tangan tidak diakui karena tanpa melibatkan BNI Syariah atau tanpa melibatkan pejabat yang berwenang seperti Notaris.<sup>46</sup>

Perjanjian pengalihan kredit (*over credit*) secara dibawah tangan hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja dalam hal ini debitur yang mengalihkan kredit dan debitur yang menerima pengalihan kredit, pihak bank tetap hanya mengakui debitur pertama yang mengajukan proses KPR di bank yang sah sehingga tidak ada perubahan status hukum jaminan KPR di BNI

---

<sup>46</sup>Amirul Mu'minin, Staf Marketing di BNI Syariah cabang Makassar, Wawancara, Makassar, 5 September 2016.

Syariah dan debitur penerima pengalihan kredit tersebut tidak memperoleh kepastian dan perlindungan hukum.

Berkaitan dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman yaitu dalam Pasal 55 ayat (2) dikatakan bahwa dalam hal dilakukan pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, pengalihannya wajib dilaksanakan oleh lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dalam bidang perumahan dan permukiman.

Peraturan lain yang juga mengatur mengenai bentuk pengalihan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana termuat dalam Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Hal ini berarti segala bentuk peralihan hak atas tanah hanya dapat dilaksanakan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam praktiknya alih debitur KPR dapat melalui 3 (tiga) cara yaitu alih debitur melalui bank pemberi kredit, alih debitur melalui notaris tanpa sepengetahuan bank pemberi kredit dan alih debitur melalui perjanjian di bawah

tangan antara penjual dan pembeli tanpa melibatkan notaris dan juga tanpa diketahui oleh bank pemberi kredit.

Pengalihan hak atas tanah dan bangunan melalui alih debitur KPR pada BNI Syariah terjadi karena jangka waktu kredit yang belum berakhir atau belum ada pelunasan dari debitur lama. Alih debitur terjadi setelah ada kesepakatan antara debitur lama selaku penjual dengan debitur baru selaku pembeli. Debitur lama yang bertindak selaku penjual akan mengalihkan objek yang akan menjadi haknya kepada pembeli dan pembeli selaku debitur baru bersedia untuk membayar sisa angsuran kepada bank yang terikat perjanjian KPR dengan Penjual yakni debitur lama setelah adanya persetujuan dari bank pemberi kredit.

Hak dan kewajiban tentu akan beralih kepada debitur baru setelah dilakukan penandatanganan akta peralihan dihadapan notaris yaitu akta perjanjian kredit yang melibatkan tiga pihak yaitu debitur lama, debitur baru serta bank pemberi kredit. Setelah penandatanganan terjadi, maka pada saat itu juga terjadi hubungan hukum antara debitur baru dengan bank, debitur baru sebagai pemilik tanah dan bangunan yang melekat hak dan kewajiban sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan bank.

## BAB V

### PENUTUP

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan data yang telah diperoleh serta hasil-hasil pembahasan permasalahan, maka dapat diambil simpulan sebagai berikut:

**1. Prosedur pembiayaan KPR di BNI Syariah Cabang Makassar adalah sebagai berikut:**

- a. Proses Pengajuan Pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah)
- b. Persetujuan Pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah)
- c. Proses Pencairan Pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah)
- d. Monitoring Pelunasan Pembiayaan KPR (Griya iB Hasanah)

**2. Status Hukum Jaminan KPR dalam Pengalihan Kredit di Bawah Tangan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan perjanjian jual beli rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BNI Syariah hanya mengakui atau mengenal 2 (dua) cara yaitu melalui BNI Syariah secara resmi atau melalui Notaris, sedangkan alih debitur melalui perjanjian dibawah tangan tidak diakui karena tanpa melibatkan bank atau tanpa melibatkan pejabat yang berwenang seperti Notaris. Perjanjian pengalihan kredit (*over credit*) secara dibawah tangan hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja dalam hal ini debitur yang mengalihkan kredit dan debitur yang menerima pengalihan kredit, pihak bank tetap hanya mengakui debitur pertama yang mengajukan proses KPR di bank yang sah sehingga status hukum jaminan KPR

tetap sebagai jaminan pelunasan KPR oleh debitur pertama yang menandatangani akad di BNI Syariah Cabang Makassar .

### **B. Implikasi Penelitian**

1. Diharapkan bagi BNI Syariah Cabang Makassar harus lebih meningkatkan sosialisasinya kepada masyarakat umum tentang produk pembiayaan KPR Griya iB Hasanah ini.
2. Diharapkan bagi nasabah hendaknya menjaga kepercayaan yang telah diberikan pihak BNI Syariah Cabang Makassar melalui fasilitas pembiayaan KPR Griya iB Hasanah dan diharapkan pihak bank selalu memperhatikan serta menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dan melakukan analisis kredit secara cermat, teliti dan mendalam dari berbagai aspek berdasarkan prinsip-prinsip yang berlaku secara umum dalam dunia perbankan, untuk menghindari atau mengantisipasi munculnya pengalihan kredit secara tidak resmi, begitupula debitur penerima over credit untuk mencari informasi yang seluas-luasnya kepada bank mengenai kondisi kredit debitur lama dan menghindari pengalihan kredit diluar dari ketentuan bank guna menghindari terjadinya berbagai masalah yang berkaitan dengan objek KPR secara *over credit*.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman Karim A, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Ali Zainuddin, *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika, 2011.
- Andri Arjuna, “Rumah KPR Uang Muka dan Dp Rendah”. <http://www.cekiarjuna.com/kredit-pemilikan-rumah>. Diakses 10 Agustus 2015.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*. Semarang: PT Karya Toha Putra Semarang, 1995.
- Dinas Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1998
- Edi Putra dan The Aman, *Kredit Bank (Suatu Tinjauan Yuridis)*. Yogyakarta: Liberty, 1985.
- Hadi Iswanto, “Definisi dan Jenis serta Manfaat Rumah Tinggal”. <http://hadiyanuarisrwanto.wordpress.com/04/defenisi-rumah-tinggal>. Diakses 10 Agustus 2015.
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*. Semarang: CV. Asy-Syifa, 1990.
- Indo Pos. “Strategi Pemerintah Meningkatkan Daya Beli Masyarakat Terhadap Perumahan”. <http://bataviase.co.id/detailberita-10536536.html>. Diakses 29 Juli 2015.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Kerjasama Dewan Syariah Nasional MUI-Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa*.
- Kitab Lengkap KUHP, KUHP, KUHP, KUHP, KUHD*. Jakarta: Pustaka Yustisia, 2012.
- M. Quraish shihab, *Tafsir Al-Misbah: Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Quran*. Jakarta: Lentera Hati, 2002.



Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*. Jakarta: Tazkia Institute, 1999.

Narbuko Cholid, *Metode Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara, 2012.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1992.

R. Subekti dan Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perdata Di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka, 2009.

Rutten, *Hukum Perdata II (perikatan yang lahir dari perjanjian dan undang undang)*. Semarang: FH. UNDIP, 1998.

Salim Haris, *Hukum Jaminan di Indonesia*. Mataram: Rajawali Pers, 2004.

Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah*. Jakarta: PT. Damar Mulia Pustaka, 2008.

Sutarno, *Aspek-Aspek Perkreditan pada Bank*. Bandung: Alfabeta, 2003.

Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Syatibi, *Syaamil Al-Quran Miracle The Reference* Bogor. PT Sygma Examedia Arkanleema, 2010.

Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Koleksi Hadits-Hadits Hukum Jilid 3*. Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2011.

Tim Jogja Bangkit, *UUD 1945 Amandemen I-IV Lengkap* (Jogjakarta: PT. Niaga Swadaya, 2014), h.28.

Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1999.

Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, Jakarta: LPFE Usakti, 2009.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan